



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 32 „Große Straße I“
6. vorhabenbezogene Änderung

Gemeinde Sottrum

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Raumordnerische Vorgaben	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.4	Integriertes Entwicklungskonzept Sottrum 2030	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	11
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	12
7.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	12
7.2	Art der baulichen Nutzung	12
7.3	Maß der baulichen Nutzung	12
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	12
7.5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	13
7.6	Grünordnung	13
7.7	Flächenübersicht	13
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	13
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	13
8.2	Wasserwirtschaft	13
8.3	Verkehr	14
8.4	Wirtschaft	14
8.5	Immissionsschutz	14
8.6	Ver- und Entsorgung	15
9.	HINWEISE	15
9.1	Nachrichtlicher Hinweis	15
9.2	Ergänzender Hinweis	16
10.	RECHTSFOLGEN	16
11.	UMWELTBERICHT	16
11.1	Einleitung	16
11.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	16
11.1.2	Ziele des Umweltschutzes	18
11.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	18
11.1.2.2	Landschaftsplan	19
11.1.3	Schutzgebiete und -objekte	20
11.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	20
11.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
11.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	20
	a) Menschen	21
	b) Fläche	21

c)	Pflanzen und Tiere	22
d)	Boden	23
e)	Wasser	24
f)	Klima / Luft	24
g)	Landschaftsbild	24
h)	Biologische Vielfalt	26
i)	Sonstige Sach- und Kulturgüter	26
j)	Schutzgebiete- und -objekte	26
k)	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
11.2.2	Zusammenfassende Darstellung	26
11.2.3	Besonderer Artenschutz	27
11.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	29
11.2.4.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen	29
11.2.4.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	30
a)	Menschen	30
b)	Fläche	30
c)	Pflanzen und Tiere	31
d)	Boden	31
e)	Wasser	31
f)	Klima / Luft	32
g)	Landschaftsbild	32
h)	Biologische Vielfalt	32
i)	Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	32
11.2.4.3	Zusammenfassende Darstellung	33
11.2.5	Eingriffsbilanz	33
11.2.5.1	Rechtliche Grundlagen	33
11.2.5.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	35
11.2.5.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	36
11.2.6	Kompensationsmaßnahmen	37
11.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
11.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	38
11.3	Zusätzliche Angaben	39
11.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	39
11.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	39
11.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
11.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	40

Anhang I	Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Bulwiengesa AG, Hamburg, Stand: 05.05.2020)
Anhang II	Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 21.02.2020)
Anhang III	Schallgutachten (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 23.03.2022)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum in seiner Sitzung am 27.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Große Straße I“, 6. vorhabenbezogene Änderung, beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Rotenburg zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 0,8 ha große Änderungsbereich befindet sich im Zentrum der Ortschaft Sottrum, westlich der Straße Lienworth und südlich der Großen Straße. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

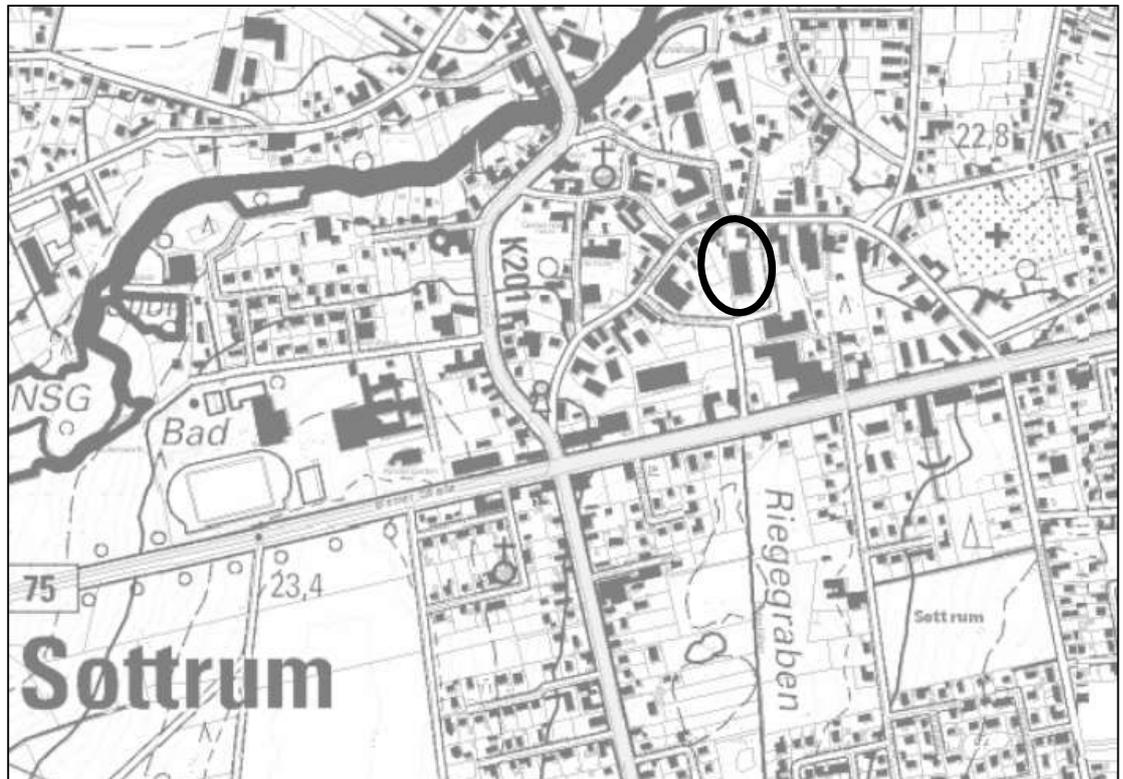


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Änderungsbereich ist umrandet markiert / Quelle: LGLN)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Sottrum und das Plangebiet wiedergegeben, die dem **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** (LROP) sowie dem **Regionalen Raumordnungsprogramm 2020** (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind.

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]

1.1 03 „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

2.1.05 „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

2.1.06 „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

2.3 03 „In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich [...] als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebiet grundzentral). [...]

Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

Zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel. [...]

- 2.3 04** *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“*
- 2.3 05** *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein [...].“*
- 2.3 08** *„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“*

Die vorliegende Planung steht den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung nicht entgegen, siehe dazu auch die unten stehenden Ausführungen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

- 1.1.01** *„In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein“*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 2.1.01** *„Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und entwickelt werden. [...] Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. [...]“*
- 2.1.05** *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“*

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist Sottrum als *Grundzentrum* dargestellt. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes*. Als *Grundzentrum* ist die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten. Das bekräftigt den Versorgungsaspekt, welcher wiederum im schriftlichen Teils des RROP im Zusammenhang mit dem zentralörtlichen System genannt wird.

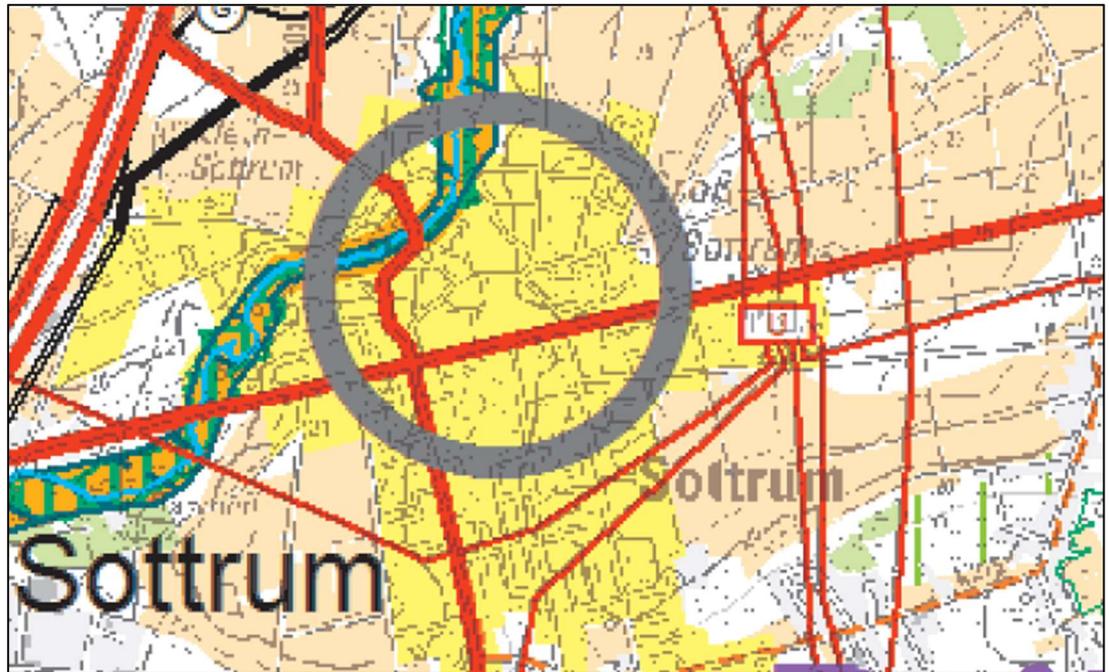


Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des RROP 2020

Mit der vorliegenden 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 soll ein Ersatzneubau für einen im Plangebiet ansässigen Edeka-Marktes planungsrechtlich vorbereitet werden. Ziel der Planung ist dabei der langfristige Erhalt des Marktstandortes in Sottrum. Um zu überprüfen, inwiefern die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung mit den Zielen der Raumordnung zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen vereinbar ist, wurde eine Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse durch die Bulwiengesa AG aus Hamburg angefertigt. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die wesentlichen Kriterien der Raumordnung, nämlich das Konzentrations-, Integrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot, durch die vorliegende Planung eingehalten werden. Dem Abstimmungsgebot wird durch das vorliegende Bauleitplanverfahren Rechnung getragen. Die Erfüllung der raumordnerischen Ziele ist damit gegeben. Die Analyse ist der Begründung als Anhang I beigefügt.

Insgesamt ist die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sottrum ist das Plangebiet als *gemischte Baufläche* dargestellt. Die vorliegende 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, die die Festsetzung eines *Kerngebietes* (MK) beinhaltet, ist somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen.

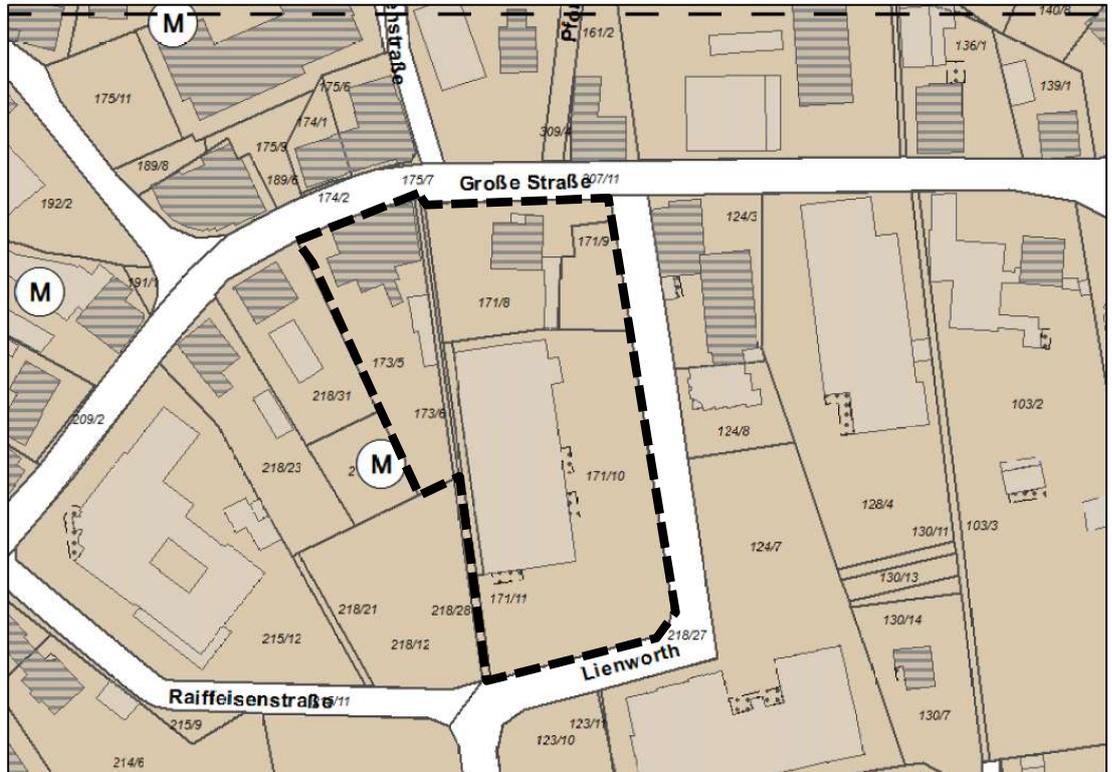


Abb. 3: Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes (Das Plangebiet ist umrandet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Große Straße I“ gilt der Ursprungsplan aus dem Jahr 1991. Dieser setzt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches **Kerngebiete** (MK) fest, die sich beim Maß der baulichen Nutzung durch eine differenzierte Regelung zur Geschossigkeit voneinander unterscheiden. Während im nördlichen Teil des Kerngebietes eine **zwingende Zweigeschossigkeit** gilt, werden im südlichen Teil zwei Vollgeschosse als zulässiges **Höchstmaß** festgesetzt. Die weiteren Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in den Kerngebieten identisch:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,6
Bauweise:	Abweichende Bauweise, Gebäudelänge < 80m

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wurde in den Kerngebieten als großflächige, zusammenhängende sog. „Bauzonen“ festgesetzt, die unmittelbar bis an einen im Norden gelegenen Teilbereich ohne Festsetzungen (siehe nachstehende Abbildung), die östlich verlaufende Straße Lienworth (im Bebauungsplan als Planstraße B bezeichnet) sowie an die festgesetzte Pflanzfläche im Süden grenzen. Zur nördlich verlaufenden Großen Straße hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von mindestens 5 m ein.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 32 im vorliegenden Änderungsbereich eine **Stellplatzfläche** sowie eine **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** am süd-südöstlichen Randbereich fest. Innerhalb der Pflanzflächen sind bis zu 3 Zu- und Abfahrten mit einer Gesamtbreite von 20 m zulässig. Innerhalb der Stellplatzfläche ist je 4 Stellplätze zudem ein standortgerechter, heimischer großkroniger Laubbaum mit einer Unterpflanzung aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.

Für einen zentralen nördlichen Teilbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Es handelt sich hierbei um das Flurstück

171/8 (Große Straße 30), auf dem sich zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses noch ein Wohnhaus mit Nebengebäude samt Gartenanlage befand. Dementsprechend ist hier die baurechtliche Beurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB zu treffen.

Das westlich hieran angrenzende Grundstück ist seinerseits im Ursprungsplan als *Kerngebiet* MK festgesetzt, in dem eine zweigeschossige Bebauung gilt. Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Bauweise) entsprechen jenen in dem östlich angrenzenden MK-Bereich. Südlich hieran anschließend erstreckt sich im Ursprungsplan ein umfangreiches Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, innerhalb dessen *Flächen für Stellplätze* gesondert ausgewiesen sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 32 wurde zudem eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung aufgestellt, die Regelungen zur Dachform (Sattel- und Krüppelwalmdächer) und -neigung (mind. 30°), den Materialien und Farben für Dächer und Außenwände sowie zur Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußböden max. 50 cm) trifft.

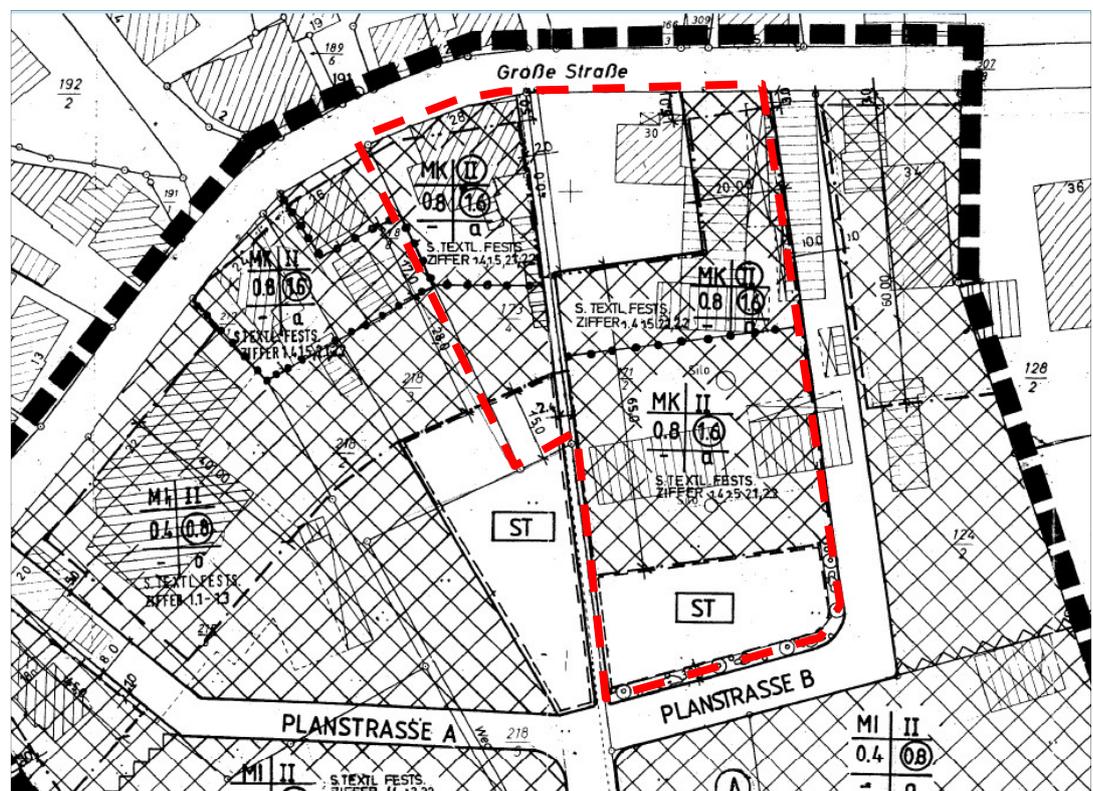


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 32 (Der Änderungsbereich ist rot gestrichelt umrandet)

Bereits im September 1992 wurde die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 rechts-wirksam. Bezogen auf das hier gegenständliche Plangebiet ergeben sich Änderungen in Bezug auf den Verlauf der Baugrenze im Bereich des damals festgesetzten *Kerngebietes* MK. In dem festgesetzten *Mischgebiet* MI wurde einerseits die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse von zweien auf eines abgesenkt und im Gegenzug die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 angehoben. Die sonstigen Festsetzungen blieben im Wesentlichen unberührt, siehe nachfolgende Abbildung.

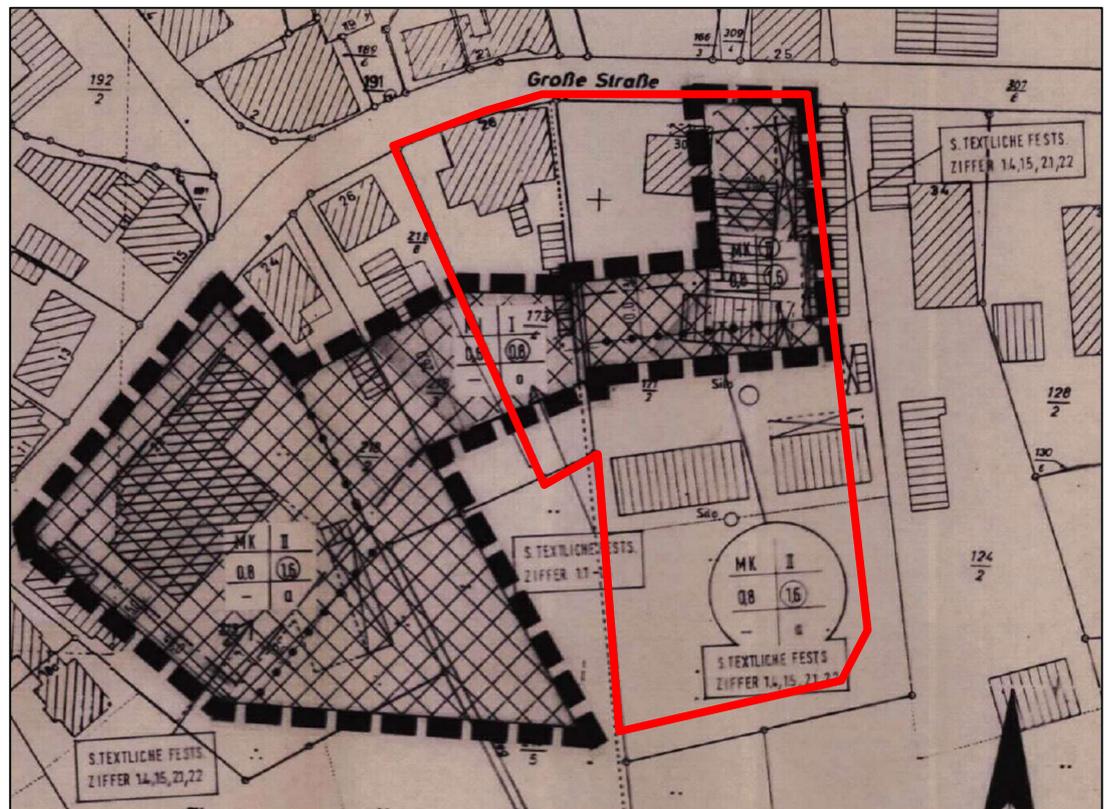


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 32, 1. Änderung (Plangebiet hervorgehoben)

4.4 Integriertes Entwicklungskonzept Sottrum 2030

Im Zeitraum vom Sommer 2019 bis Frühjahr 2021 wurde unter breiter Beteiligung von Vereinen, Initiativen sowie Bürgerinnen und Bürgern das integrierte Gemeindeentwicklungskonzept „Sottrum 2030“ erarbeitet. Das Konzept formuliert Leitziele und Maßnahmen für die künftige Gemeindeentwicklung.

Als fachliche Grundlage für die weitere Umsetzung der im Gemeindeentwicklungskonzept definierten Ziele wurde im Maßnahmenkatalog die Erarbeitung von drei Fachkonzepten vorgesehen.

- Einzelhandels- und Gewerbeentwicklungskonzept
- Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept
- Städtebaulicher Rahmenplan Lienworth und Umgebung

Insbesondere der in Erarbeitung befindliche „Städtebauliche Rahmenplan Lienworth und Umgebung“ bezieht den Geltungsbereich der vorliegenden Planung mit ein. Unter anderem ist vorgesehen, die Stellplatzflächen des Einzelhandelsmarktes in ein übergreifendes Stellplatzkonzept in der Ortsmitte einzubeziehen. Die vorliegende Planung geht auf diese Rahmenplanung ein, indem der Vorhaben- und Erschließungsplan (welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist) – abseits von den direkt auf das Vorhaben bezogenen nachzuweisenden Stellplätzen – auf „lang Frist“ bewusst eine Reorganisation der Stellplätze zulässt bzw. in dieser Hinsicht offen ausgestaltet ist. Sofern nötig, bleibt somit eine Anpassung an die ggf. noch weiter auszuformulierenden gemeindlichen Ziele weiterhin möglich.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im Zentrum des Sottrumer Hauptortes, südlich der Großen Straße und westlich der Straße Lienworth.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird durch das Grundstück des vorhandenen Edeka-Marktes samt seiner Stellplatzanlage geprägt. Der Marktstandort wird aktuell über die vorhandenen Zufahrten an die Straße Lienworth erschlossen. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich derzeit noch zwei ältere, zweigeschossige Häuser (geschätztes Baujahr Anfang des 20. Jahrhunderts) mit angebauten Nebentrakten und privaten Gartenanlagen. Diese unterlagen zuletzt einer wohnbaulichen bzw. einer gewerblichen Nutzung.

Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind durch eine für ein Ortszentrum typische heterogene städtebauliche und funktionale Struktur geprägt. So befinden sich im direkten Umfeld weitere Lebensmittelmärkte sowie gemischte Bebauung, die kleinstrukturierte Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben sowie Wohnnutzungen aufweisen. Ebenso sind klassische Wohnnutzungen sowie diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe vorhanden.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Anlass der Planung ist der beabsichtigte Ersatzneubau für einen ansässigen Lebensmittelmarkt (Edeka Bientzle) im Zentrum des Sottrumer Hauptortes.

Die **Vorhabenplanung** sieht den Abriss des Alt-Gebäudes und die Neuaufstellung als Ersatzneubau auf den nördlich / nordwestlich gelegenen Grundstücken (Große Straße Nr. 28/30) samt Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) von aktuell ca. 1.080 m² auf maximal 1.805 m² VKF (inkl. Backshop mit Sitzbereich, Obst+Gemüse Bedienung, Vorkassenbereich und Windfang) vor. Die aktuelle Verkaufsfläche stellt nach gutachterlicher Erkenntnis für einen Supermarkt in einem Zentralort eine stark unterdimensionierte Verkaufsfläche dar und deutet auf einen längeren Modernisierungsstau hin.

Im Zuge der Errichtung des neuen, parallel zur Großen Straße ausgerichteten Gebäudes in diesem Bereich soll das alte Marktgebäude zurückgebaut werden. Dabei erfolgt auch eine Neuordnung der Stellplatzsituation. Die Stellplatzanzahl erhöht sich von rd. 70 auf mindestens 108 Stück. Sie ist damit für ländliche Räume weiterhin etwas knapp bemessen, liegt jedoch noch in einer marktüblichen Range von 6 bis 8 PP/100 qm VKF. Eine Begrünung der Stellplätze mit entsprechenden Baumanpflanzungen ist Teil des Vorhabens.

Nur als kleiner Gebäudeteil wird das 1. Obergeschoss errichtet und nimmt die Sozialräume auf. Zur Großen Straße ist eine durch Fensterelemente unterbrochene Fassade geplant. Die eingeschossigen Gebäudeteile werden mit Photovoltaik-Anlagen belegt.

Ein von der Großen Straße südwärts abzweigender Fuß- und Radweg, welcher durch die Neuerrichtung des Marktgebäudes überbaut würde, wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens verlegt und westlich um das Marktgrundstück herumgeführt, bis er wieder auf den derzeitigen Verlauf einschwenkt.

Das Vorhaben wird gemäß dem **Vorhaben- und Erschließungsplan** (Stand 30.03.2022) ausgeführt, welcher Bestandteil der Satzung / des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Mit der erweiterten Verkaufsfläche wird der Markt entsprechend der gegenwärtigen „Standardgröße“ für einen Vollsortimenter im ländlichen Raum aufgestellt. Ziel des Ersatzneubaus ist der Erhalt sowie die Sicherung des Standortes, womit auch die Versorgungsfunktion der Gemeinde Sottrum als *Grundzentrum* erhalten und gestärkt werden soll.

Gemäß den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 für den nördlichen Bereich (es wurden keine Festsetzungen getroffen), wäre eine weitere bauliche Entwicklung über den Bestandsschutz hinaus, bzw. im Rahmen des § 34 BauGB, aktuell nicht möglich, so dass der Bebauungsplan für die Umsetzung des Vorhabens zu ändern ist.

Da es sich um einen Ersatzneubau für einen bereits vorhandenen und etablierten Lebensmittelmarktes an dessen angestammten Standort handelt, stellen mögliche Flächenalternativen keine sinnvolle Option dar, da diese einen Standortwechsel zur Folge hätten. Des Weiteren handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Nachverdichtung, die dem raumordnerischen Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung Rechnung trägt.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

7.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wird, trifft die maßgeblichen Festsetzungen zur Lage, Nutzungsart und Dachform des Hauptgebäudes, zur Anzahl der herzustellenden Stellplätze und zur etwaigen Lage der (schallrelevanten) Sammelstellen für Einkaufswagen und formuliert das Vorhaben damit in einem hinreichend präzisen Maße aus.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein *Kerngebiet* (MK) festgesetzt. Diese Festsetzung gilt bereits für den überwiegenden Teil des Plangebietes, in dem der bereits vorhandene Lebensmittelmarkt liegt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wird über die textlichen Festsetzungen lediglich geregelt, dass innerhalb des *Kerngebietes* nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB). Dabei ist es zulässig, den Durchführungsvertrag zu ändern oder einen neuen Durchführungsvertrag zu schließen.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt über die **Grundflächenzahl** (GRZ), die **Geschossflächenzahl** (GFZ) sowie die **Geschossigkeit**.

Die **Grundflächenzahl** wird auf den für *Kerngebiete* empfohlenen Orientierungswert von 1,0 festgesetzt, so dass eine vollständige Versiegelung des Plangebietes zulässig ist. Die Anhebung der Grundflächenzahl erfolgt, da der geplante Ersatzneubau mit den geplanten Nebenanlagen und zusätzlichen Stellplätzen nicht über die bisher festgesetzte GRZ gedeckt werden können. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb eines bereits hoch verdichteten Bereiches (Ortskern) hält die Gemeinde die zusätzliche Versiegelung aus städtebaulicher Sicht für vertretbar.

Die **Geschossflächenzahl** wird auf 1,6 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bisherigen Regelung des Bebauungsplanes Nr. 32. Im Gegensatz zur Grundflächenzahl ist eine Anhebung der Geschossflächenzahl für die Realisierung des Ersatzneubaus nicht erforderlich, da dieser weitgehend eingeschossig ausgeführt werden wird.

Die **maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen** wird auf 12,0 m festgesetzt. Diese Höhe ist aus der Vorhabenplanung entwickelt und dient insbesondere der Herstellung eines zweiten Geschosses, in welchem bspw. Sozialräume und dergleichen realisiert werden können. Eine definierte Ausnahmeregelung für untergeordnete Gebäudeteile wird für den Bedarfsfall mit aufgenommen.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der **Geschossigkeit** dergestalt, dass zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden. Da der Ersatzneubau weitgehend eingeschossig ausgeführt werden soll, wird von der bisher festgesetzten zwingenden Zweigeschossigkeit im Bereich entlang der Großen Straße abgesehen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die festgesetzte **überbaubare Grundstücksfläche** orientiert sich weitgehend an dem geplanten Gebäudeneubau und bedingt eine Ausrichtung entlang der Großen Straße. Hierin geht die Planung mit den Zielen des Städtebaulichen Rahmenplans Lienworth und Umgebung konform bzw. konkretisiert diese. Mit eingeschlossen wird jener von Sichtschutzwänden eingefasste Bereich, in welchem Anlieferung und Offenlagerung (bspw. von Leergut) vorgesehen sind.

Es wird zudem weiterhin eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die regelt, dass Gebäude mit einer Länge von maximal 80 m zulässig sind. Mit dieser Regelungen soll sichergestellt werden, dass die zulässige bauliche Struktur dem geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes Rechnung trägt und sich dabei gut in das städtebauliche Gesamtbild einfügt.

7.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

An der westlichen Seite des Plangebietes wird eine 2 m breite *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* für einen *Fuß- und Radweg* festgesetzt, mit der die Verlegung des derzeit noch mittig durch das Plangebiet verlaufenden Weges planungsrechtlich vorbereitet werden soll.

7.6 Grünordnung

Die Festsetzung zur Anpflanzung von 11 Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes dient dazu, einen Mindeststandard für die Stellplatzbegrünung zu gewährleisten und damit auch den Zielsetzungen des Städtebaulichen Rahmenplan Lienworth und Umgebung Vorschub zu leisten. Eine exakte Verortung der Baumpflanzungen erfolgt nicht, da die planungsrechtliche Möglichkeit erhalten bleiben soll, im Bedarfsfall bzw. auf Wunsch der Gemeinde die finale Ausgestaltung der Stellplatzflächen auf den o. a. Städtebaulichen Rahmenplan hin anzupassen.

7.7 Flächenübersicht

Flächenart	Größe
Kerngebiet	7.924 m ²
Fuß- und Radweg	175 m ²
Gesamtfläche	8.099 m²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Dies betrifft insbesondere den Bereich des Flurstückes 171/8, das für den geplanten Ersatzneubau mit herangezogen wird, in dem sich der Versiegelungsgrad erhöhen wird. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebietes, der derzeit noch nicht bebaut ist erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Flächen, Pflanzen und Tiere sowie Boden betroffen. In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von 1.510 m². Dieser soll überwiegend auf einer externen Fläche sowie durch Baumpflanzungen im Plangebiet gedeckt werden. Auf die detaillierten Aussagen im Umweltbericht (Kapitel 11) wird verwiesen.

8.2 Wasserwirtschaft

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft ist auszuführen, dass die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser bereits für den Bereich des vorhandenen Lebensmittelmarktes ordnungsgemäß ausgeführt wird.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Erhöhung des bisher zulässigen Versiegelungsgrades bis zu einer Vollversiegelung, wodurch sich die Menge des ordnungsgemäß zu beseitigenden Oberflächenwassers ebenfalls erhöht. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich.

Die parallel zur Vorhabenplanung erarbeitete „Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung“ basiert daher auf einer Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal. Das Oberflächenwasser wird gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet, wodurch eine Rückhaltung erforderlich wird. Diese wird durch unterirdische Speicherelemente umgesetzt.

Durch die Samtgemeinde Sottrum wurde mit Stellungnahme vom 22.10.2019 zur Kenntnis gegeben, dass das anfallende Niederschlagswasser nach vorheriger Rückhaltung in die

Regenwasserkanalisation eingeleitet werden kann und dass sowohl die Schmutzwasserentsorgung als auch die Löschwasserversorgung grundsätzlich gewährleistet sind.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden somit nicht negativ berührt.

8.3 Verkehr

Beeinträchtigungen des Verkehrs sind im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da diese einen Ersatzneubau für einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt planungsrechtlich vorbereitet. Der Anschluss des Grundstückes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgt - wie bereits im Bestand - über die Straße Lienworth. Auf dem Grundstück des Lebensmittelmarktes wird bereits im Bestand eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt, die im Zuge der Reorganisation des Marktstandortes moderat erhöht wird.

Auch in der Zukunft werden sich die Kundenverkehre über das vorhandene Straßennetz in nördlicher (Lienworth/Große Straße), westlicher (Raiffeisenstraße / Große Straße) und südlicher (Lienworth / Bremer Straße) Richtung verteilen.

Die im Bestand vorhandene Nord-Süd-Verbindung für den nicht motorisierten Verkehr, welche durch die räumliche Neu-Ausrichtung des Marktgebäudes in der bisherigen Form nicht aufrecht erhalten werden kann, wird im Rahmen der Planumsetzung räumlich nach Westen verlegt und auf diese Weise erhalten. IM Bebauungsplan wird dies durch entsprechende Festsetzungen für die neu herzustellenden Bereiche vorbereitet.

8.4 Wirtschaft

Die vorliegende Planung dient der Neuaufstellung eines in der Gemeinde Sottrum ansässigen Lebensmittelmarktes. Die vorliegende Planung trägt dazu bei, den Marktstandort langfristig und zukunftsicher zu erhalten und somit zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur in Sottrum beitragen. Im Rahmen der gutachterlichen Analyse zu den raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, siehe Kap. 2.1.

Durch das Vorhaben werden weder zentrale Versorgungsbereiche, noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie dem relevanten Umfeld mehr als unwesentlich beeinträchtigt, so dass dem Vorhaben eine wirkungsanalytische und städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt werden kann. Das Vorhaben dient der Stärkung der Gemeinde Sottrum in seiner raumordnerischen Funktion als Grundzentrum.

Die Belange der Wirtschaft werden insgesamt positiv berührt.

8.5 Immissionsschutz

Begleitend zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde vom Ingenieurbüro T&H aus Bremen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die Auswirkungen der Schallimmissionen im Zuge der Realisierung des Vorhabens auf die umliegende (Wohn-)bebauung überprüft. Bestandteil der Untersuchung waren dabei unter anderem die Stellplatznutzung, die Lieferverkehre, Be- und Entladungstätigkeiten sowie der zu erwartende Anlagenlärm (u. a. Kühlaggregate, Klimatechnik, Außenplätze der Bäckerei etc.). Insbesondere betreffend die Anordnung der Stellplätze wurde mit Blick auf das übergreifende Parkplatzkonzept, welches Teil des Städtebaulichen Rahmenplans „Lienworth und Umgebung“ ist, die ursprüngliche Untersuchung überarbeitet bzw. eine entsprechende Alternativberechnung erstellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* auch nach Realisierung des Ersatzneubaus durch die geplanten Nutzungen des Lebensmittelmarktes an den maßgeblichen Immissionsorten deutlich unterschritten werden. In der Tagzeit liegt die Unterschreitung bei mindestens 6 dB (A), womit die durch den Markt verursachten Geräuschimmissionen als nicht relevant eingestuft werden können. Einzige Ausnahme bildet dabei der Immissionsort 8, an welchem der Immissionsrichtwert um 1 dB unterschritten wird. Bei diesem Immissionsort handelt es sich – anders als bei den anderen – nicht um ein

Bestandsgebäude mit entsprechendem Bestandsschutz, sondern um einen derzeit unbebauten Bereich. Die dort bestehenden Baurechte werden nachweislich nicht immissionstechnisch eingeschränkt.

In der Nachtzeit wird an 3 der insgesamt 8 Immissionsorte, die im Gutachten berücksichtigt wurden, der Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB (A) unterschritten, womit sich die Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich der Anlage befinden. An vier weiteren Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB (A) unterschritten, so dass die Immissionen des Marktes hier im Sinne der TA Lärm nicht relevant sind. Am Immissionsort 4 wird der Immissionsrichtwert um mindestens 5 dB (A) unterschritten. Damit wäre normalerweise die Vorbelastung der umgebenden gewerblichen Nutzungen ebenfalls in der Immissionsberechnung zu berücksichtigen. Der Gutachter geht jedoch davon aus, dass eine relevante Vorbelastung dieser Betriebe (Apotheke, Getränkemarkt und zwei Discounter) in der Nachtzeit nicht zu erwarten ist.

Den Ersatzneubau für den Edeka-Markt sind somit keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der umgebenden schutzwürdigen Bestandsbebauung zu erwarten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der dem hier gegenständlichen Vorhabenbezogenen B-Plan zugrunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan die gutachterlich berücksichtigte Stellplatzanordnung nicht fest schreibt, sondern dem Grundsatz nach die Möglichkeit eröffnet, im Bedarfsfall Anpassungen vorzunehmen, welche zur Umsetzung des Städtebaulichen Rahmenplans „Lienworth und Umgebung“ notwendig werden könnten. Um rechtssicher auszusprechen, dass der Vorhabenträger eine abweichende Anordnung der Stellplätze (und bspw. auch Einkaufswagen-Sammelstellen) realisiert, die ggf. zu nicht hinnehmbaren (Schall-)Belastungen benachbarter schutzwürdiger Bebauung führen könnte, wird die dem Schallgutachten hinterlegte Anordnung als verpflichtend umzusetzende Variante in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Sofern die Gemeinde Sottrum zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich Änderungsbedarf zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans sehen sollte, würde eine Änderung des Durchführungsvertrages notwendig, welche die Gemeinde nur unter Nachweis einer schalltechnischen Unschädlichkeit der Änderungen vornehmen würde.

Auf eine gesonderte Untersuchung zum Verkehrslärm kann gemäß Gutachten verzichtet werden, da aufgrund der Tatsache, dass ein vorhandener Markt an seinem angestammten Standort neu errichtet wird, nicht von einer maßgeblichen Erhöhung (> 3 dB(A)) der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen durch den zusätzlich auftretenden anlagenbezogenen Verkehr zu rechnen ist.

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt. Das vollständige Gutachten ist als Anhang III der Begründung beigelegt.

8.6 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist durch den vorhandenen Edeka-Markt bereits im Bestand sichergestellt.

9. HINWEISE

9.1 Nachrichtliche Hinweise

Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden.

Für Fledermäuse potenziell geeignete Bäume und Gebäude dürfen nur in der Winterruhe der Zwergfledermäuse von Ende Oktober bis Ende März abgerissen werden.

Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase bzw. der Winterruhe der Zwergfledermäuse ist das Baufeld auf Nistplätze bzw. sind auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen.

Archäologische Denkmalpflege

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

9.2 Ergänzender Hinweis

Gemäß § 8 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird darauf hingewiesen, dass der auf den Flurstücken 173/6 sowie 218/28 verlaufende öffentlich gewidmete Fuß- und Radweg in jenen Teilbereichen, die als Kerngebiet (MK) festgesetzt sind, im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingezogen wird. Es erfolgt ein funktionaler Ersatz durch Neuanlage einer öffentlich gewidmeten Wegeverbindung auf den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ($F+R = \text{Fuß- und Radweg}$).

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 32 „Große Straße I“, 6. vorhabenbezogene Änderung, treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

11.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BauGB, 2017) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Sottrum im Landkreis Rotenburg (Wümme). Das ca. 0,8 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortschaft Sottrum, westlich der Straße Lienworth und südlich der Großen Straße. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der Abbildung 1 der Begründung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird durch das Grundstück des vorhandenen Lebensmittelmarktes (Edeka Bientzle) samt seiner Stellplatzanlage geprägt. Der Marktstandort wird aktuell über die vorhandenen Zufahrten an die Straße Lienworth erschlossen. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich derzeit noch zwei ältere Wohnhäuser (geschätztes Baujahr Anfang des 20. Jahrhunderts) mit angebauten Nebentrakten und privaten Gartenanlagen.

Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind durch eine für ein Ortszentrum typische heterogene städtebauliche und funktionale Struktur geprägt. So befinden sich im direkten Umfeld weitere Lebensmittelmärkte sowie gemischte Bebauung, die kleinstrukturierte Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie Wohnnutzungen aufweist.

Mit der vorliegenden 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 soll ein Ersatzneubau für einen bereits im Plangebiet ansässigen Edeka-Markt planungsrechtlich vorbereitet werden. Ziel der Planung ist dabei der langfristige Erhalt des Marktstandortes in Sottrum. Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanung ist die Festsetzung eines 7.924 m² großen *Kerngebietes* mit einer Grundflächenzahl von 1,0 sowie einer dem Grundsatz nach vollversiegelbaren *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* (Fuß- und Radweg) von 175 m².

Aufgrund des geplanten Vorhabens ist es erforderlich, eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sottrum ist das Plangebiet als *gemischte Baufläche* dargestellt. Die vorliegende 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 ist mit der Festsetzung eines *Kerngebietes* (MK), analog zu der bereits bestehenden Festsetzung, somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu beurteilen.

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Große Straße I“ gilt der Ursprungsplan aus dem Jahr 1991. Dieser setzt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches *Kerngebiete* (MK) fest, zum Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt. Im westlichen Teil ist ein *Mischgebiet* mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wurde in den Kerngebieten als großflächige, zusammenhängende sog. „Bauzone“ festgesetzt, die unmittelbar bis an den nördlich angrenzenden Teilbereich ohne Festsetzungen, die östlich verlaufende Straße Lienworth (im Bebauungsplan als Planstraße B bezeichnet) sowie an die festgesetzte Pflanzfläche im Süden grenzen. Zur nördlich verlaufenden Großen Straße hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von mindestens 5 m ein.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 32 im vorliegenden Änderungsbereich eine *Stellplatzfläche* sowie eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* am süd-südöstlichen Randbereich fest. Innerhalb der Pflanzflächen sind bis zu 3 Zu- und Abfahrten mit einer Gesamtbreite von 20 m zulässig. Innerhalb der *Stellplatzfläche* ist je 4 Stellplätze zudem ein standortgerechter, heimischer großkroniger Laubbaum mit einer Unterpflanzung aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde bezogen auf den hier gegenständlichen Bereich die Grundflächenzahl innerhalb des MI bereits von 0,4 auf 0,6 angehoben. Weitere Regelungen zur Überschreitung durch Nebenanlagen wurden nicht getroffen, sodass der gesetzliche Rahmen anzuwenden und somit eine zulässige Gesamtversiegelung von 0,8 anzusetzen ist (sogenannte Kappungsgrenze).

In einem nördlichen Teilbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 171/8 (Große Straße 30), auf dem sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch ein Wohnhaus mit Nebengebäude samt Gartenanlage befindet.

Im Rahmen der Reorganisation des Marktstandortes soll die aktuelle Verkaufsfläche von 1.080 m² auf eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.805 m² vergrößert werden. Dies entspricht der gegenwärtigen „Standardgröße“ für einen Markt mit Vollsortiment im ländlichen Raum. Ziel der Planung sind der Erhalt sowie die Sicherung des Standortes, womit auch die Versorgungsfunktion der Gemeinde Sottrum als Grundzentrum gestärkt werden soll.

Die differenzierten Regelungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie deren Begründung zu entnehmen.

11.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen¹ dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

11.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) - AMT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, 2016) stammt aus dem Jahr 2015. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

¹ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

Tab. 1: Aussagen des LRP Rotenburg (Wümme) zum Plangebiet

Karte I Arten und Biotope	Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche sind als <i>Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (WST I)</i> eingestuft.
Karte II Landschaftsbild	Das Plangebiet zählt zum <i>Siedlungsbereich > 40 ha</i> und unterliegt damit keiner Bewertung des Landschaftsbildes. Angrenzende Bereiche: Auch das übrige Ortsgebiet von Sottrum ist ohne eine Bewertung für das Landschaftsbild. Die südlich vom Plangebiet verlaufende Bremer Straße (Bundesstraße 75) wird als wesentlich überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung eingestuft. Lediglich nordwestlich vom Plangebiet befindet sich in Sottrum eine Landschaftsbildeinheit mit <i>hoher Bedeutung (Wertstufe 3)</i> . Hierbei handelt es sich mit dem Landschaftsbildtyp „Fn“ um ein naturnahes Fließgewässer und seiner Aue. Die genaue Bezeichnung „97 Fn“ verweist auf die <i>Wieste-Niederung mit Glindbusch und Glindbachniederung und angrenzende Wiesen</i> hin.
Karte III Boden	Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden. Auch in den angrenzenden Bereichen gibt es größtenteils keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften. Lediglich südlich der Bremer Straße (Bundesstraße 75) befindet sich ein Bereich mit <i>Kohlenstoffhaltigen Böden</i> , die als Treibhausgas-Speicherfunktion dienen und einerseits durch die derzeitige Nutzung gesichert als auch andererseits durch die aktuelle Nutzung beeinträchtigt werden. Darüber hinaus ist auch rund 200 m nördlich vom Plangebiet ein Bereich mit einem seltenen Boden (HNv/G = Erd-Niedermoor) vorhanden.
Karte IV Wasser- und Stoffretention	Für das Plangebiet sind keine Darstellungen / Bewertungen vorhanden. In den angrenzenden Bereichen liegt analog zum Schutzgut Boden südlich der Bremer Straße (Bundesstraße 75) ein <i>Bereich mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsgefährdung von Wasser- und Stoffretention</i> , wobei es sich um <i>entwässerte Nieder-, Übergangs- und Hochmoorböden sowie anmoorige Böden</i> handelt. Auch die etwa 200 m nördlich zum Plangebiet verlaufende Wieste weist in dem Bereich <i>entwässerte Nieder-, Übergangs- und Hochmoorböden</i> auf, Überschwemmungsbereiche mit bzw. ohne Dauervegetation sowie Abschnitte mit bzw. ohne Gewässerrandstreifen hin.
Karte V Zielkonzept	Das Plangebiet wird aufgrund eines <i>Siedlungsbereiches > 40 ha</i> keiner Zielkategorie zugeordnet. Der überwiegende Teil der angrenzenden Bereiche erfährt ebenfalls keine Zuweisung in eine Zielkategorie, da diese ebenso innerhalb des Siedlungsbereiches liegen. Rund 200 m nördlich wird mit der <i>Zielkategorie I</i> die <i>Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope (geringer Anteil an Biotoptypen geringerer Wertigkeit)</i> benannt.
Textkarte 1.2 Naturräumliche Gliederung	Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche befinden sich in der naturräumlichen Region der Stader Geest und hier wiederum in der Haupteinheit der Zevener Geest (634) mit der Untereinheit Tarmstedter Geest (634.0).
Textkarte 3.3/1 Bodenabteilungen	Plangebiet und angrenzende Bereiche: Terrestrische Böden, feuchte Standorte, Feuchtedifferenzierung nass.
Textkarte 3.4/3 Grundwasserneubildung und Nitratauswaschungsgefährdung	Plangebiet: Keine Darstellungen / Bewertungen Angrenzende Bereiche: Östlich des Plangebietes befindet sich ein Bereich mit einer Grundwasserneubildung zwischen 201 – 300 mm/a und einer sehr großen NAW-Stufe (Stufe 5).
Textkarte 3.4/4 Winderosion und Ausprägung der Vegetation	Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche wird die <i>potenzielle Winderosionsgefährdung</i> als <i>hoch (Stufe 5)</i> bewertet. Eine Angabe zum Vorhandensein von Dauervegetation wird nicht getroffen.
Textkarte 3.4/5 Überschwemmungsbereiche mit bzw. ohne Dauervegetation	Das Plangebiet und angrenzende Bereiche sind von der Hochwassergefährdungseinschätzung des LBEG (GHG50) als <i>tiefliegende Bereiche potentiell überflutungsgefährdet (Gefährdungsstufe 2)</i> eingestuft. Zudem sind die Bereiche teilweise für die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie als Auenböden nach der BÜK50 gekennzeichnet. Lediglich östlich des Plangebiet wird keine Darstellung / Bewertung getroffen.

11.1.2.2 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Samtgemeinde Sottrum besteht ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1982. Weiterführende oder detailliertere Angaben für das Plangebiet bezüglich möglicher bestehender Vorgaben zur Schutzwürdigkeit, zur Zielsetzung oder zu geplanten Maßnahmen sind im Landschaftsplan jedoch nicht vorhanden.

11.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete usw.) sowie Objekte (gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich nicht im Plangebiet.

11.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde, da auf einen Standort im zentralen und bereits hochverdichten Bereich der Ortschaft Sottrum zurückgegriffen wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

11.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

11.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im Mai 2018 durchgeführt und im Februar 2020 aktualisiert wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (VON DRACHENFELS, 2016) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis.

Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und

Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (BREUER, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).²

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

a) Menschen

Durch die Nutzung des bereits bestehenden Edeka-Markt dient das Plangebiet gegenwärtig überwiegend sowohl als Arbeitsstandort als auch zur Nahversorgung von Menschen. Damit besitzt der überwiegende Teil des Plangebietes diesbezüglich eine große Bedeutung.

Im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes bestehen zudem ein Wohnhaus und ein Wohn- und Geschäftshaus, wodurch das Plangebiet auch eine gewisse Bedeutung als Wohnstandort aufweist.

Für die menschliche Erholung in der freien Landschaft besitzt das Plangebiet keine Bedeutung, da es sich um Flächen handelt, die Bestandteil des dicht bebauten Ortszentrums von Sottrum sind. Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind zudem nicht vorhanden.

Ein das Plangebiet von Norden nach Süden durchlaufender Fuß- und Radweg übernimmt eine verbindende Funktion innerhalb des Ortszentrums.

⇒ Durch die Bedeutung als Arbeits- und Wohnstandort kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu

² Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend dem derzeit rechtswirksamen Planstand aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 32 sowie seiner 1. Änderung, überwiegend um ein *Kerngebiet*. Im zentral nördlichen Plangebiet, welches bislang im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht bauplanungsrechtlich geregelt war, befindet sich ein Grundstück mit Wohnhaus und dazugehörigem Privatgarten. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt ca. 0,8 ha.

Im Bereich des *Kerngebietes* und des *Mischgebietes* ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche durch eine bestehende Flächeninanspruchnahme für Anlagen, Strukturen und Nutzungen gegeben. Hierbei handelt es sich um Überbauungen sowie Versiegelungen für Gebäude, Parkplatzflächen und Wege. Auch im Bereich des nördlichen Wohngrundstückes besteht eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche aufgrund des Gebäudes sowie einem vorhandenen Nebengebäude.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung erfolgte im Mai 2018 und Februar 2020.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik VON DRACHENFELS (2016) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Gebäude (O)

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich das Hauptgebäude des Edeka-Marktes. Im nördlichen Plangebiet bestehen zudem zwei Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser (Baujahr etwa Anfang des 20. Jahrhunderts) mit Nebengebäuden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *Gebäuden* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Parkplatz (OVP)

Im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine gepflasterte Parkplatzfläche, die dem Edeka-Markt zugehörig ist. Im südlichen Bereich des Parkplatzes stocken zudem *Einzelbäume*.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Parkplatz* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Weg (OVW)

Zwischen den Grundstücken der beiden Wohnhäuser im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein gepflasterter Weg, der für Fußgänger und Fahrradfahrer eine Verbindung zwischen der Großen Straße und der Straße Lienworth ermöglicht.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Weg* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

Zu den zwei vorhandenen Wohnhäusern im nördlichen Bereich des Plangebietes zählen auch die dazugehörigen Gartenbereiche, die vorwiegend aus Rasenflächen und einzelnen Beeten bestehen.

Im Gartenbereich des westlichen Wohnhauses ist zudem ein Gehölzbestand vorhanden, der sich hauptsächlich aus Laubbäumen zusammensetzt. Für diesen Bereich wird im Ursprungsbebauungsplan Nr. 32 die Festsetzung eines *Kerngebietes* getroffen, so dass der Gehölzbestand bereits beseitigt werden darf und daher kein Ausgleich erforderlich wird. Der Gehölzbestand wird daher in der weiteren Beschreibung nicht näher berücksichtigt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Neuzeitlichen Ziergarten* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Einzelbaum (HBE) / Strauch-Baumhecke (HFM)

Innerhalb des südlichen Stellplatzbereiches stocken in unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude des Edeka-Marktes mehrere einzelne Laubbäume, die für eine Gliederung der Stellplatzfläche sorgen. Zum Teil befinden sich die *Einzelbäume* innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*, die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 32 „Große Straße I“ festgesetzt wurde und dem Biotoptyp *Strauch-Baumhecke* (HFM) zuzuweisen wäre. Die Umsetzung dieser Pflanzfläche ist allerdings nicht vollständig erfolgt. Da der gemäß rechtskräftigem Baurecht zu erwartende Planzustand als Ausgangszustand heranzuziehen ist, wird in der Folge eine entsprechende HFM-Fläche im Umfang von 200 m² als Ist-Zustand angenommen.

Darüber hinaus befinden sich auch südlich nah an das Plangebiet angrenzend einzelne Laubbäume, die allerdings im Straßenverkehrsraum und somit außerhalb des Plangebietes stehen.

⇒ Entsprechend den Vorgaben des angewendeten Modells wird auf eine Bewertung der *Einzelbäume* verzichtet.

d) Boden

Dem Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2014) lässt sich entnehmen, dass es sich bei dem im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Bodentyp um *Mittlerer Gley-Podsol* handelt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der Stader Geest und hier wiederum zu der naturräumlichen Haupteinheit der Zevener Geest sowie zur naturräumlichen Untereinheit der Tarmstedter Geest. Die naturräumliche Haupteinheit der Zevener Geest ist dabei durch eine flachwellige Grundmoränenplatte gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird durch Geschiebedecksande geprägt. Aus dem sandigen Ausgangsmaterial hat sich hier im Laufe der Zeit der Bodentyp Gley-Podsol entwickelt. Grundsätzlich ist für Podsolböden eine sehr hohe Nitratauswaschungsfahr sowie eine hohe Winderosionsgefahr zu verzeichnen. Gleyböden wiederum bedingen einen Einfluss des Grundwassers und weisen somit sauerstoffärmere Verhältnisse auf.

Aufgrund der überwiegenden Bebauung des Plangebietes ist es bereits zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse gekommen. Damit weist der Boden hier nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Wesentlich natürlicher, d.h. lediglich gering bis mäßig überprägt, dürften sich die Bodenstandorte des Teiles des Plangebietes darstellen, die derzeit einer Gartennutzung unterliegen.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe) verwendet. Eine besondere Bedeutung der Böden des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die bestehenden Versiegelungen sowie die Gartenbereiche nicht erkannt werden.

⇒ Den gegenwärtig versiegelten bzw. aufgrund der rechtswirksamen Festsetzungen versiegelbaren Böden ist eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen. Den Böden des verbleibenden Geltungsbereiches wird eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Da sich im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Oberflächengewässer befinden, beschränkt sich die folgende Beschreibung auf das Grundwasser.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Der anstehende Boden des Plangebietes besitzt überwiegend ein sandiges Substrat. Im Vergleich zu Böden mit bindigem Substrat hat der Boden damit eine erhöhte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Dem gegenüber stehen verminderte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen.

Durch die bestehenden und zulässigen Versiegelungen ist die Sickerfähigkeit der Böden in diesen Bereichen stark eingeschränkt, während im nördlichen Teil des Geltungsbereichs die Gartenflächen sowie an den Standorten mit den vorhandenen Gehölzen sie noch ihre Fähigkeit zur Versickerung besitzen.

⇒ In der Zusammenschau wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

f) Klima / Luft

Klimatisch zählt das Plangebiet zur klimaökologischen Region küstennaher Raum, das durch einen sehr hohen Austausch sowie einen sehr geringen Einfluss des Reliefs geprägt ist. Das Klima kann somit als ozeanisch bzw. maritim beschrieben werden. Kennzeichnend für dieses Klima sind milde, schneearme Winter und kühle, regnerische Sommer. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt zwischen 650 und 850 mm, wobei die klimatische Wasserbilanz einen hohen Wasserüberschuss mit einem geringen bis sehr geringen Jahresdefizit im Sommer aufweist.

Im Vergleich zu eher binnenländischen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. Für das Plangebiet bestehen allerdings sowohl durch die nördlich angrenzende Große Straße sowie die östlich und südlich gelegene Straße Lienworth, als auch durch die Fahrverkehre und die stark versiegelten Bereiche im Plangebiet selbst, bereits erhebliche Vorbelastungen, welche sich auf das Mikroklima auswirken.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Klima/Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung aufgrund der hohen Versiegelung und der innerörtlichen Lage daher eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzuweisen.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) [1] zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die in den letzten Jahren laufend stattgefundenen Erweiterungen von Siedlungs-, Gewerbe- und Einzelhandelsstandorten der Ortschaft Sottrum vollständig anthropogen überprägt.

Im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes kommen nur vereinzelt Bäume vor, so dass sie in diesem Umfang nicht der Eigenart der Landschaft als prägende Eigenschaft entsprechen. Damit besitzt das Plangebiet bezogen auf das Kriterium Natürlichkeit nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Auch der näheren Umgebung kommt diesbezüglich keine besondere Bedeutung zu.

Im Plangebiet sind aufgrund des hohen Anteils an Versiegelungen durch Gebäude und Stellplatzflächen keine landschaftstypischen und -prägenden Strukturen vorhanden. Eine besondere Artenvielfalt ist ebenfalls nicht gegeben. Dem Plangebiet kommt daher hinsichtlich des Kriteriums Vielfalt eine geringe Bedeutung zu.

In der preußischen Landesaufnahme von 1898 ist erkennbar, dass die heutige Große Straße sowie die Bremer Straße (B 75) bereits existierten. Im nördlichen Bereich des Plangebietes bestanden zudem schon mehrere Gebäude, die allerdings nicht mehr genau mit dem Standort der heutigen Wohnhäuser übereinstimmen. Das übrige Plangebiet sowie die nähere Umgebung wurden Ende des 19. Jahrhunderts durch trockene Wiesenflächen geprägt, wobei in den umgebenden Bereichen teilweise auch die Ortschaft Sottrum mit bebauten Flächen erkennbar ist. Aufgrund der erheblichen Veränderungen des Plangebietes durch die erfolgte Umstrukturierung kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Kriterium historische Kontinuität zu. Dies gilt auch für die umgebenen Flächen. Lediglich den vorhandenen Straßen kommt eine allgemeine Bedeutung zu. Aufgrund des modernen Ausbaus der Straßen sowie der dichten Bebauung im zentralen Bereich der Ortschaft Sottrum, ist keine besondere Bedeutung gegeben.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung durch die „moderne“ Siedlungsbebauung der Ortschaft Sottrum, aber auch durch Emissionen von der nördlich verlaufenden Großen Straße sowie der östlich und südlich angrenzenden Straße Lienworth. Hierdurch werden bestehende Bedeutungen gemindert.

⇒ Zusammenfassend wird dem Geltungsbereich bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

h) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Es handelt sich insgesamt um Biotoptypen, die in der Umgebung häufig vorkommen bzw. um „klassische Siedlungsbiotope“.

Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen jedoch nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und -objekte i.S.d.Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete- und -objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

11.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 3 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Gesamtgebiet	1
Pflanzen und Tiere	<i>Gebäude</i> (O)	I
	<i>Parkplatz</i> (OVP)	I
	<i>Weg</i> (OVW)	I
	<i>Neuzeitlicher Ziergarten</i> (PHZ)	I
	<i>Einzelbaum</i> (HBE)	-
	<i>Strauch-Baum-Hecke</i> (HFM)	III
Boden	versiegelte Flächen	1
	verbleibender Geltungsbereich	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	1
Luft/Klima	Gesamtgebiet	1
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung

Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

Regenerations- ++ Biotoptyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)

Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.

Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

+ Biotoptypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

11.2.3 Besonderer Artenschutz

Für das Plangebiet ist das Vorkommen von bestandsgefährdeten³ besonders geschützten Arten auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Im Plangebiet sowie dessen Umgebung kann allerdings ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel- und Fledermausarten) durch Gehölze und vorhandene ältere Gebäude nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurde das Vorkommen dieser Arten mittels einer Potentialabschätzung genauer untersucht. Insbesondere aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes ist das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogelarten und Fledermausarten genauer zu prüfen. Ziel des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 ist die Verhinderung von Tötungen, Verletzungen und Störungen der geschützten Arten sowie die Verhinderung einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung der Ruhestätten der Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind vor allem störungstolerante Siedlungsarten, wie z. B. der Haussperling, die häufig an Gebäuden brüten, zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und durch das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen und innerhalb des Plangebiets selbst nicht gestört werden. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielweise Wiesenbrüter, ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei einer möglichen Entfernung der Einzelbäume im südlichen und westlichen Plangebiet bleibt aufgrund der Gehölzstrukturen in der näheren Umgebung die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Insgesamt hat das Gebiet aufgrund der geringen Anzahl der vorhandenen Gehölze sowie der vorhandenen Störungen eine geringe Bedeutung für die Avifauna.

Tötungsverbot

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen und von Gehölzbeseitigungen können Jungvögel, die nicht in der Lage sind rechtzeitig zu fliehen, getötet sowie Gelege zerstört werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase ausschließen zu können, ist bei einer Beseitigung von Gehölzen der Zeitraum außerhalb der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang März bis Ende August) zu wählen. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fällarbeiten zu prüfen, ob eine Brutstätte vorhanden ist. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden.

Ein erhöhtes nutzungsbedingtes Tötungsrisiko für die potentiell vorkommenden Vogelarten, kann nicht erkannt werden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Da es sich bei allen potentiell vorkommenden Arten um solche handelt, die regelmäßig auch im besiedelten Raum vorkommen, können Störungen, die zu einer Verschlechterung der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden. Verbleibende Gehölzbestände in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet stellen weiterhin ein geeignetes Bruthabitat für die Arten dar. Die Vorsorgegebote zur Vermeidung von Tötungen führen zu einer ungestörten Brut- und Jungenaufzuchtphase.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ausreichend zusagende Habitate vorhanden, damit die potentiell vorkommenden Tiere während der unvermeidbaren Störungen durch die Bautätigkeit ausweichen können.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

³ Entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands. Die Reduktion auf bestandsgefährdete besonders geschützte Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen“ veröffentlicht wurden.

Durch die Beseitigung der Gehölze kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Arten kommen. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass geeignete Habitate für die betroffenen Arten in vergleichbarer räumlicher Ausdehnung in direkter Nähe zum Plangebiet zur Verfügung stehen, da die betroffenen Arten wenig stör anfällig sind und keine speziellen Ansprüche an ihre Fortpflanzungsstätten stellen. Daher bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Bei den potentiell vorkommenden **Fledermäusen** handelt es sich ebenfalls um störungstolerante Arten, wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Die vorkommenden Bäume im Plangebiet können zudem im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzen ein Potential als Element zur Jagd sowie zur Orientierung dienen. Da das Plangebiet allerdings insgesamt aufgrund der geringen Anzahl an Gehölzen sowie der vorhandenen Störungen eine nur geringe Bedeutung für Fledermäuse aufweist, können keine Verbotstatbestände in Hinsicht auf ein Nahrungshabitat oder auf eine Orientierungsstruktur von Fledermäusen erkannt werden.

Tötungsverbot

Im Untersuchungsgebiet sind temporäre Quartiere von Fledermäusen möglich. Um eine Tötung während der Bauphase auszuschließen, sollte der Abriss der Wohngebäude sowie die Entfernung der Bäume während der Winterruhe der Zwergfledermäuse (Ende Oktober bis Ende März) geschehen, da das Vorkommen von Winterquartieren unwahrscheinlicher als ein Vorkommen von Sommerquartieren oder gar Wochenstuben erscheint. Sollte dies nicht möglich sein, sind bei der Beseitigung der Wohngebäude bzw. der Fällung der Bäume diese im Vorfeld durch eine geeignete Fachperson auf eine mögliche Zwerg-Fledermausnutzung zu überprüfen. Sollte eine Nutzung von Fledermäusen gegeben sein, kann eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Ein erhöhtes nutzungsbedingtes Tötungsrisiko für die potentiell vorkommenden Fledermausarten kann nicht erkannt werden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Da Baumaßnahmen üblicherweise außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden.

Das derzeit bestehende Störungspotential erhöht sich zudem durch die geplante Nutzung nicht.

Verbotstatbestände können daher ausgeschlossen werden.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungsstätten, wohl aber temporäre Ruhestätten von Fledermäusen in den Gebäuden und den Bäumen möglich. Da Zwergfledermaus-Männchen in der Wahl ihrer Schlafplätze eine weite Bandbreite von Strukturen akzeptieren, ist davon auszugehen, dass in den umgebenden Bereichen des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten in ausreichender Zahl vorhanden sind.

Verbotstatbestände sind daher nicht gegeben.

Als **Fazit** ergibt die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung, dass für die potentiell vorkommenden Brutvogel- und Fledermausarten Vermeidungsmaßnahmen sinnvoll sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern.

Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase auszuschließen zu können, wird darauf hingewiesen, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchgeführt werden. Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase sind die vorkommenden Gehölze auf Nistplätze zu

überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufelddräumung erst nach dem Flüggeworden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufelddräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Für potentiell vorkommende Fledermäuse in den Wohngebäuden sowie in den Bäumen sind die Abrissarbeiten während der Winterruhe der Zwergfledermäuse (Ende Oktober bis Ende März) durchzuführen.

Bei einer Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen.

Ein Nachrichtlicher Hinweis auf die maßgeblichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wird in die Planunterlagen aufgenommen. Dieses ist unmittelbar anzuwenden.

11.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

11.2.4.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optische Reize durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Flächen, Tiere und Pflanzen, Grundwasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der Reorganisation des Lebensmittelmarktes einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Markt und die Infrastruktur zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten, wie es unabhängig von der vorliegenden Planung auch im Bestand der Fall ist.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Verkaufsflächenerweiterung im Zentrum der Ortschaft Sottrum ist durch zusätzliche Kunden auf den angrenzenden Straßen und innerhalb des Plangebietes mit einem gewissen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben bzw. sich weitergehend in dem derzeit gegebenen Rahmen bewegen.

Durch den vorhandenen Edeka-Markt fallen bereits jetzt Abfälle an, die ordnungsgemäß entsorgt werden. Eine durch die Vorhabenplanung bedingte Zunahme des Abfallaufkommens ist

zwar nicht auszuschließen, negative Folgen sind aber aufgrund der im Bestand praktizierten ordnungsgemäßen Entsorgung jedoch auch zukünftig nicht erwarten.

11.2.4.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Die vorliegende Planung dient der langfristigen planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzung des Plangebietes durch den Edeka-Markt. Durch den Ersatzneubau wird die Verkaufsfläche um rund 1.080 m² auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.805 m² vergrößert, was der gegenwärtigen „Standardgröße“ für einen Markt mit Vollsortiment im ländlichen Raum entspricht. Durch die Verkaufsflächenerweiterung wird die Sicherung des Standortes gewährleistet, womit auch die Versorgungsfunktion der Gemeinde Sottrum als Grundzentrum gestärkt wird. Damit besitzt das Plangebiet weiterhin insgesamt eine große Bedeutung für den Menschen. Im Gegenzug geht durch die bauliche Inanspruchnahme des nördlichen Grundstückes die Bedeutung als Wohnstandort verloren.

Eine Bedeutung des Plangebietes für die menschliche Erholung in der freien Landschaft ist weiterhin nicht gegeben.

Der vorhandene Rad- und Fußweg wird verlegt und dabei in seiner Funktion gesichert.

⇒ Durch die bleibende Bedeutung als Arbeitsstandort kann dem Gebiet in der Summe weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf insgesamt 0,8 ha. In Bezug auf die derzeitige planungsrechtliche Situation setzt der Ursprungsbebauungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebietes zudem bereits ein *Kerngebiet* und im weiteren ein *Mischgebiet* fest.

Da es in diesem Bereich zu keiner Neuflächeninanspruchnahme kommt, ist hier von einer unveränderten Vorbelastung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Lediglich in dem Bereich des Wohnhauses, dessen Grundstück bisher nicht durch den Bebauungsplan geregelt ist, kommt es zu einem Anstieg der Versiegelung, die sich nachteilig auf das Schutzgut auswirkt.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch den Bau eines Lebensmittelmarktes auf einem vorhandenen Standort erreicht. Ein Neubau an einem anderen Standort würde u. a. durch neue bauliche Anlagen und die Bereitstellung der Infrastruktur insgesamt eine höhere Flächeninanspruchnahme erzielen.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und dabei Minimierungen von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen, vgl. Kapitel „Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Plangebiet weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche.

c) Pflanzen und Tiere

Aufgrund der überwiegenden bestehenden baulichen Nutzung des Plangebietes sind in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere die Biotoptypen

- *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ),
- *Einzelbäume* (HBE),
- *Strauch-Baumhecke* (HFM)

durch eine Überplanung zu Gunsten einer baulichen Nutzung betroffen. Da der Biotoptyp *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum besitzt und weitgehend bereits rechtskräftig als überbaubare Fläche zu werten ist, ist hiermit zudem nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Aufgrund dessen, dass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die *Einzelbäume* (HBE) in der südlichen Stellplatzfläche des Plangebietes keiner Festsetzung mehr unterliegen, ist bei einer Beseitigung der Bäume ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Die bislang geltende Festsetzung, dass je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einer Unterpflanzung aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen ist, entfällt somit.

Bei der *Strauch-Baumhecke* (HFM) ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um einen Biotoptyp handelt, für den im ursprünglichen Bebauungsplan im südlichen Bereich des Plangebietes eine Festsetzung als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* vorhanden ist, die allerdings nicht umgesetzt wurde. Dennoch wird für die vorliegende Planung angenommen, dass dieser Biotoptyp im Plangebiet besteht. Ein Teilbereich der *Strauch-Baumhecke*, der sich entlang der westlichen Südseite des Plangebietsgrenze erstreckt, wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes überplant, wodurch ein Ausgleich notwendig wird.

Aufgrund der umfangreichen gewerblichen Nutzung sowohl im Plangebiet, als auch in den angrenzenden Bereichen, der umgebenden Wohnbebauung und den vorhandenen Erschließungsstraßen Große Straße sowie Lienworth, unterliegt das Plangebiet bereits einem erheblichen Störungsdruck. Daher ist davon auszugehen, dass mit dem Vorhaben kein relevanter Anstieg des Störungspotentiales bezogen auf das Schutzgut Tiere verbunden ist.

⇒ Dem zu überplanenden Biotoptyp *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) und teilweise dem Biotoptyp *Einzelbaum* (HBE) kommt zukünftig lediglich nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu. Die *Strauch-Baumhecke* (HFM) erlangt in Zukunft nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe I).

d) Boden

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bauungsplanes wird überwiegend der bauliche Bestand festgeschrieben, so dass es hier zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommt. Anders stellt sich dies in dem derzeit als Gartenfläche genutzten Bereich im nördlichen Bereich des Plangebietes dar. Hier gehen Bodenfunktionen wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung teilweise oder ganz verloren, so dass die Beeinträchtigung als erheblich angesehen werden kann. Zudem ist innerhalb der zukünftig versiegelten Bereiche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 1,0 zudem mehr versiegelte Fläche im gesamten Plangebiet zugelassen.

⇒ Im Ergebnis ist den bereits versiegelten Bereichen weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen, aber nunmehr auch den zukünftig versiegelten Böden. Für alle von Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte davon ausgegangen werden, dass deren allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt.

e) Wasser

Aufgrund der bestehenden und der bereits zulässigen Bebauung / Versiegelung kommt es nur durch die mit der Bauleitplanung ermöglichte zusätzliche Versiegelung zu Auswirkungen auf

den Wasserhaushalt. Hier ist von einer Verminderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit auszugehen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird durch die Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 1,0 mehr versiegelte Fläche im gesamten Plangebiet zugelassen.

In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen.

f) Klima / Luft

Da das Plangebiet größtenteils bebaut bzw. bebaubar ist und sich allseits überwiegend weitere versiegelte Bauflächen anschließen, ist bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen. Weiterhin wirkt sich auch die nördlich verlaufende Große Straße und die östlich gelegene Straße Lienworth als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima aus.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung ist daher nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen ergeben werden.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet auch künftig in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft von geringer Bedeutung (Wertstufe 1) sein wird.

g) Landschaftsbild

Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes, aber auch in der Umgebung wird sich die relativ kleinflächige zusätzliche Bebauung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Positiv zu bewerten ist zudem, dass an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze weiterhin ein Pflanzstreifen mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung mit den zusätzlich versiegelten Bereichen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

h) Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es im Bereich des Flurstücks 171/8 im Bereich des Biotoptyps *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) zu einer Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten.

Da der Biotoptyp *Neuzeitlicher Ziergarten* in der vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lässt und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugerechnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da Schutzgebiete und -objekte sowie bedeutsame Wechselwirkungen weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

11.2.4.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Gesamtgebiet	1	1
Pflanzen und Tiere	<i>Gebäude (O)</i>	I	I
	<i>Parkplatz (OVP)</i>	I	I
	<i>Weg (OVW)</i>	I	I
	<i>Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)</i>	I	I
	Einzelbaum (HBE)	-	I
	Strauch-Baumhecke (HFM)	III	I
Boden	zukünftig zusätzlich versiegelbare Flächen	2	1
	im Bestand versiegelbare Flächen	1	1
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	1	1
Luft/Klima	Gesamtgebiet	1	1
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

11.2.5 Eingriffsbilanz

Im vorliegenden Fall ist bei Anwendung der Eingriffsregelung zu beachten, dass die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes zu Grunde zu legen sind. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird im geplanten *Kerngebiet* eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von bisher 0,8 hin zu einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO ist eine Grundflächenzahl von 1,0 in *Kerngebieten* allerdings zulässig. Die Beseitigung der *Strauch-Baumhecke* (HFM) im südlichen Plangebiet stellt auf Grundlage des bisher bestehenden Bebauungsplanes einen Eingriff dar und bedarf daher einer Kompensation.

Weiter ist zu beachten, dass das Grundstück, welches bisher durch den Bebauungsplan nicht geregelt wurde, als Bereich gemäß § 34 BauGB anzusehen ist. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist die Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Dies wird auch durch die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB belegt, der besagt, dass ein Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

11.2.5.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁴ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Plannhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER, 2006).

⁴ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

11.2.5.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 14 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Verbleib des Marktes am bisherigen Standort, so dass die Neuinanspruchnahme an anderer Stelle vermieden wird.
- Um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu vermeiden, wird die Dach- und insbesondere die Fassadengestaltung des Ersatzneubaus zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt, um das Marktgebäude bestmöglich in die umliegende Bebauung zu integrieren.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere Straße und versiegelte Flächen im Bestand, auch für den geplanten Ersatzneubau. Damit sollen eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen vermieden werden.

11.2.5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von zehn betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die Biotoptypen

- *Einzelbäume* (HBE) und
- *Strauch-Baumhecke* (HFM).

Durch die Vorhabenplanung entfällt die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Verpflichtung, eine insgesamt etwa 200 m² große *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* mit dem Biotoptyp *Strauch-Baumhecke* umzusetzen. Für diesen III-wertigen Biotoptyp ist ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 vorgeschrieben, so dass 200 m² an anderer Stelle geschaffen werden müssen.

Im bisher geltenden Bebauungsplan wurde weiterhin geregelt, dass auf der im Süden des Plangebietes festgesetzten *Stellplatzfläche* für je 4 Stellplätze ein standortgerechter und standortheimischer großkroniger Laubbaum mit einer Unterpflanzung aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen ist. Da durch die vorliegende Änderung diese Festsetzung entfällt, geht bei den vorhandenen 24 Stellplätzen ein Verlust von 6 Bäumen mit Unterpflanzung einher. Pro Standort wird hierbei eine Fläche von 25 m² angenommen, womit sich eine Fläche von zusammen 150 m² errechnet.

⇒ Somit ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ein Kompensationsflächenbedarf von 350 m².

Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Planung kann es in den bisher unbebauten und durch den Ursprungsplan nicht konkret beplanten Gartenflächen mit dem Biotoptyp *Neuzeitlicher Ziergarten* auf maximal 874 m² durch Baumaßnahmen und Versiegelungen zu einer vollständigen Überprägung der anstehenden Böden kommen.

Außerdem wird durch die Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bzw. 0,6 auf nun 1,0 mehr versiegelte Fläche im gesamten Plangebiet zugelassen. War bislang in dem *Kerngebiet* und den südlich im Plangebiet gelegenen *Flächen für Stellplätze*, die zusammen eine Fläche von 6.857 m² einnehmen, eine Versiegelung von 5.486 m² (6.857 m² x GRZ 0,8) zulässig, so darf nunmehr diese Fläche vollständig einer Versiegelung unterliegen.

Im bislang 368 m² großen *Mischgebiet* war des Weiteren eine GRZ von 0,6 mit einer Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 festgesetzt, so dass eine Versiegelung von 294 m² (368 m² x GRZ 0,8) zulässig war. Auch hier wird künftig eine vollständige Versiegelung zugelassen.

Die Differenz von 1.371 m² (6.857 m² - 5.486 m²) bzw. von 74 m² (368 m² - 294 m²) bedingt daher ebenso eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, wodurch auch hierfür eine Kompensation erforderlich wird. Damit sind 2.319 m² (874 m² + 1.371 m² + 74 m²) von einer kompensationspflichtigen Bodenveränderung betroffen.

Nach BREUER (1994) soll bei Eingriffen in das Schutzgut Boden bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz) das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von 1.160 m².

Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden beträgt insgesamt **1.510 m²**.

11.2.6 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen ist eine externe Maßnahme vorgesehen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Interne Maßnahme

Mittels textlicher Festsetzung wird die Anpflanzung von 11 Einzelbäumen innerhalb der herzustellenden Stellplatzflächen mit entsprechenden Vorgaben für Arten und Pflanzqualitäten verbindlich verankert. Diese Anpflanzungen dienen der Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Pro Baumpflanzung wird hierbei eine Fläche von 25 m² rechnerisch angesetzt, womit sich eine Kompensationsleistung von 275 m² errechnet, die innerhalb des Geltungsbereiches umzusetzen ist.

Externe Maßnahme

Es ist geplant, den noch verbleibenden Kompensationsbedarf von 1.235 m² auf einer Ausgleichsfläche des Forstamtes Nordheide-Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu decken. Es handelt sich hierbei um Teilbereiche der Flurstücke 134 und 135, jeweils Flur 2 in der Gemarkung Söhlingen (siehe Abb. 6).

Bei der Fläche handelt es sich im Ausgangszustand um einen grundwasserbeeinflussten, grundfeuchten Standort mit einem mittleren Grundwasserstand. Die Nährstoffversorgung ist mäßig aus lehmigen, schluffigen und schlickigen Feinsanden mit Sandunterlagerung. Derzeit wird die Fläche als Grünland bewirtschaftet. Als Ziel ist die Aufforstung eines standortgerechten Laubwaldes vorgesehen. Aufgrund der Standortgegebenheiten wird durch das Forstamt Nordheide-Heidmark im nördlichen Bereich der Fläche ein Stieleichen-Hainbuchen-Bestand bzw. im südlichen Bereich der Fläche ein Erlen-Bestand entwickelt, die jeweils mit der Baumart Flatterulme durchmischt werden. Die genaue Planung ist zudem auch zwischen dem Forstamt Nordheide-Heidmark und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abgestimmt. Ein entsprechendes Konzept zur Umsetzung liegt dem Forstamt Nordheide-Heidmark vor.

Mit dieser Maßnahme können die Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter vollständig ausgeglichen werden. Im Ergebnis verbleibt somit kein Kompensationsbedarf.



Abb. 6: Lage der externen Kompensationsfläche, rot umrandet (Quelle: Landwirtschaftskammer Niedersachsen)

11.2.7 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte mittelfristig der Nachfrage nach ausreichenden Versorgungsmöglichkeiten für Lebensmittel-Vollsortimenter in der Ortschaft Sottrum nicht mehr entsprochen werden. Infolgedessen würden sich Kunden andere Einkaufsmöglichkeiten, womöglich auch außerhalb des Gemeindegebietes, suchen. Aus diesem Grund stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Gemeinde Sottrum keine geeignete Alternative dar.

Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem, dass der bereits bestehende Lebensmittelmarkt lediglich ergänzt wird sowie die Lage des Plangebietes mit einer guten Anbindung. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan überwiegend als *Kerngebiet* und im RROP 2005 als *Grundzentrum* dargestellt und eine Erschließung ist mit den zwei angrenzenden Straßenverkehrsflächen im Bestand bereits vorhanden. Weiterhin wird für die Planung eine Fläche mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Andere Standorte stellen für den Gemeinde Sottrum aus diesen Gründen keine Alternative dar.

11.2.8 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)**

Für den im Plangebiet vorhandenen Lebensmittelmarkt soll aufgrund der vorliegenden Planung ein Ersatzneubau errichtet werden. Es wird vorausgesetzt, dass die dazugehörigen Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Wieste erstreckt sich im nordwestlichen Bereich von Sottrum in einer Entfernung von etwa 200 m zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt allerdings bei einer Höhe von etwa 18,5 m ü. NHN, die nördliche Grenze des Überschwemmungsgebietes etwa bei 16 m ü. NHN (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS). Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Landkreis Rotenburg (Wümme) - Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, 2016) gibt für das Plangebiet zudem hinsichtlich der Hochwassergefährdungseinschätzung des LBEG (GHG50) die Gefährdungsstufe 2 an, womit die hier tiefliegenden Bereiche potentiell überflutungsgefährdet sind. Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen allerdings auch, dass auch bei einem 100jährigen Regenereignis kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen als nicht wahrscheinlich eingestuft.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Gewerbe- und Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 1.700 m zum nächsten Waldgebiet ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Gebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2017). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

11.3 Zusätzliche Angaben

11.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (VON DRACHENFELS, 2016) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde im Mai 2018 durchgeführt und im Februar 2020 aktualisiert, siehe Biotoptypenkarte (Anhang II) .

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme), den Landschaftsplan der Gemeinde Sottrum sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG), 2014) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Zusätzlich wurde mit der vorliegenden Planung eine Standort-, Markt und Wirkungsanalyse (Bulwiengesa AG, Hamburg, Stand: 05.05.2020, siehe Anhang I) sowie ein Schallgutachten (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 23.03.2022, siehe Anhang III) erstellt.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BREUER, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Plan-Umsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.“

11.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Große Straße I“ soll ein Ersatzneubau für einen ansässigen Lebensmittelmarkt (Edeka Bientzle) im Zentrum des Sottrumer Hauptortes ermöglicht werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht überwiegend versiegelt ist erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden betroffen. In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von 1.510 m². Ein untergeordneter Flächenanteil von 275 m² wird durch Baumpflanzungen im Bereich der Kundenparkplätze ausgeglichen. Der verbleibende Bedarf von 1.235 m² soll auf einer externen Fläche gedeckt werden. Diese externe Kompensation erfolgt durch die Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes auf Teilbereichen der Flurstücke 134 und 135, jeweils Flur 2 in der Gemarkung Söhlingen, die Bestandteil des Kompensationsflächenpools des Forstamtes Nordheide-Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

11.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

BauGB. (4. Mai 2017). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In Beiträge zur Eingriffsregelung V (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2014). NIBIS® Kartenserver. Abgerufen am 25. 10 2017 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

Landkreis Rotenburg (Wümme) - Amt für Naturschutz und Landschaftspflege. (2016). Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (Wümme) - Fortschreibung 2015. Hannover: Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie.

Norddeutsches Klimabüro. (2017). Norddeutscher Klimaatlas. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01. 08 2017 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>

von Drachenfels, O. (Juli 2016). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, S. 326.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Sottrum ausgearbeitet:

Bremen, den 06.05.2020 / 21.07.2021 / 26.04.2022 / 21.07.2022 / 15.09.2022

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Sottrum, den

.....
Bahrenburg
Gemeindedirektor

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 31.01.2019 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit 29.10.2018 bis 28.11.2018.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Sottrum, den

.....
Bahrenburg
Gemeindedirektor

Anhang I Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse (Bulwiengesa AG, Hamburg, Stand:
05.05.2020)

Anhang II Biotypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 21.02.2020)

Anhang III Schallgutachten (T&H Ingenieure, Bremen, Stand: 23.03.2022)